

# Die Struktur des Wohnungsbaus in München 2016

Texte, Grafiken und Tabellen: **Silke Joebgas**

## Baugenehmigungen

*Wohnungsbautätigkeit auf Rekordniveau*

Großprojekte beeinflussen die Verteilung innerhalb des Stadtgebiets. Im Jahr 2016 wurden in der Stadt München 9 660 Wohnungen genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Plus von 1 125 Wohnungen. Neun von zehn Wohnungen werden in Neubauten entstehen. Im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing (21.) wurden die meisten Neubauten genehmigt. Von den dort genehmigten 1 209 Wohnungen entfallen rund 500 auf die Quartiere nördlich des Pasinger Bahnhofs und östlich der Pasinger Arcaden. Auch im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach (16.), der bereits 2015 die höchsten Baugenehmigungen erreichte, wurden im vergangenen Jahr wieder knapp 1 000 Wohnungen genehmigt. Die größten genehmigten Projekte befinden sich nördlich des Südfriedhofs (Hochackerstraße) und an der Carl-Wery-Straße in Neuperlach.

Die Genehmigungszahlen im Stadtbezirk Schwabing-Freimann (12.) werden ebenfalls mehrheitlich durch drei Bauprojekte dominiert. Von den 950 Wohnungen werden 350 im Domagkpark entstehen. In den Wohnanlagen am Garching Mühlenbach (Freisinger Landstraße / Josef-Wirth-Weg) und dem „Leopold Carré“ an der Leopoldstraße sind zusammen rund 275 geplant.

Einen deutlichen Zuwachs an Genehmigungen verzeichnete der 19. Stadtbezirk (Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln). Von den 832 bewilligten Neubauwohnungen werden mehr als die Hälfte im neuen Quartier „Am Südpark“ im Gebiet der Kistlerhofstraße, Drygalskiallee und Boschetsriederstraße entstehen. Mit über 630 Wohnungen auf dem ehemaligen Postgelände an der Arnulfstraße wurde im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg (9.) die größte Wohnanlage genehmigt. Die insgesamt hohen Wohnungsbaugenehmigungen werden zudem durch einige weitere größere Bauprojekte bestimmt: In unmittelbarer Nähe zum neuen Heckenstaller Park entsteht die Wohnanlage „Luisen Grün“ (> 300 Wohnungen). Auf dem Rodenstockgelände wurden weitere Wohnungen genehmigt (> 280) und auch in Münchens Baugebiet Freiham sollen im Bereich Freiham Nord (Freihamer Weg) und im Gebiet der Gleisharfe Neuaubing (22. Stbez.) mehr als 250 weitere Wohnungen entstehen, siehe Tabelle 1. Erwähnenswert ist auch die im Rahmen des Programms „Wohnen für alle“ entstandene Anlage am Dantebad mit 100 Wohnungen. Zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung lagen gerade mal sechs Monate.

*Genehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden*

Zwar konzentriert sich der Wohnungsbau vorwiegend auf Wohngebäude und Wohnheime, aber auch in Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, entstehen Wohnungen. In 21 der 377 neuen Nichtwohngebäude werden 152 Wohnungen mit 249 Räumen entstehen. Der Großteil der Nichtwohngebäude beinhaltet jedoch keinen Wohnraum.

*Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern um 8 % gestiegen*

Die Mehrheit der 2016 genehmigten neuen Wohnungen wird im Geschosswohnungsbau errichtet. In den geplanten 255 Gebäuden mit drei bis neun Wohnungen werden 1 436 Wohnungen entstehen, siehe Grafik 1, Seite 16. Die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich gegenüber dem Vorjahr um +59 auf 765 Gebäude mit 819 Wohnungen (+69) erhöht. Auch im Bereich der großen Wohngebäude mit 20 und mehr Wohnungen wurde ein deutliches Genehmigungsplus von nahezu 50 % gegenüber 2015 registriert. Hier werden in den nächsten Jahren 109 neue Wohngebäude mit 3 337 Wohnungen entstehen. Übrigens handelt es sich bei fast jeder zweiten genehmigten Neubauwohnung um eine Eigentumswohnung.

## Die Wohnungsbaugenehmigungen in den Münchner Stadtbezirken 2016

Tabelle 1

Stadtbezirk	Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup>	darunter Neubau von Wohngebäuden (einschl. Wohnheime)				
		Gebäude	Wohnungen	Durchschnittliche Wohnfläche	Durchschnittliche Zahl der Räume	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	%
Altstadt - Lehel	68	2	28	142,2	3,4	100,0
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	454	33	404	80,8	3,1	98,5
Maxvorstadt	144	4	137	77,4	2,7	100,0
Schwabing West	83	4	56	67,3	2,9	100,0
Au - Haidhausen	93	6	51	99,9	3,0	100,0
Sendling	203	5	199	71,2	2,7	100,0
Sendling - Westpark	404	32	328	68,8	3,2	96,0
Schwanthalerhöhe	24	1	8	65,1	2,6	100,0
Neuhausen - Nymphenburg	820	53	742	75,3	2,9	99,2
Moosach	235	29	216	55,6	2,5	92,6
Milbertshofen - Am Hart	238	64	204	84,9	3,4	72,5
Schwabing - Freimann	1 006	73	901	69,4	2,8	97,4
Bogenhausen	511	87	487	78,1	2,8	88,3
Berg am Laim	257	29	252	72,8	3,3	94,4
Trudering - Riem	366	139	342	91,5	3,6	69,6
Ramersdorf - Perlach	999	135	940	70,4	3,0	92,9
Obergiesing - Fasangarten	20	5	10	105,7	3,3	50,0
Untergiesing - Harlaching	174	56	156	103,4	3,8	75,0
Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	995	102	816	64,8	2,5	92,3
Hadern	248	66	188	94,9	3,8	73,4
Pasing - Obermenzing	1 077	133	1 028	68,8	2,7	92,3
Aubing - Lochhausen - Langwied	696	106	675	61,3	2,6	90,1
Allach - Untermenzing	117	66	111	102,5	4,1	46,8
Feldmoching - Hasenberg I	186	104	182	99,9	4,1	51,1
Laim	242	17	189	71,9	3,1	96,8
<b>München insgesamt</b>	<b>9 660</b>	<b>1 351</b>	<b>8 650</b>	<b>73,8</b>	<b>2,9</b>	<b>90,5</b>

<sup>1)</sup> In Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden.

© Statistisches Amt München

## Genehmigte Neubauwohnungen nach Art des Gebäudes und Wohnflächen 2016

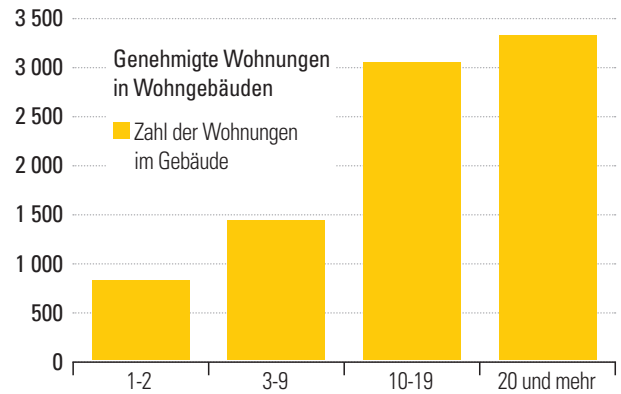
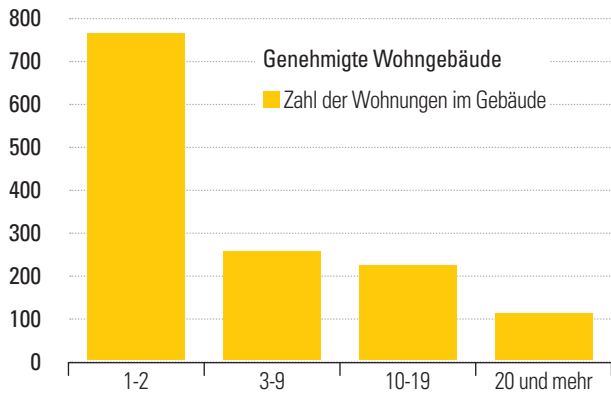
Tabelle 2

Art des Gebäudes	Gebäude	Wohnungen insgesamt	darunter mit einer Wohnfläche von ... bis ... m <sup>2</sup>						
			bis 30	31 - 50	51 - 70	71 - 90	91 - 110	111 - 130	131 und mehr
Nichtwohngebäude	377	152	110	6	11	8	7	8	2
Wohngebäude (inkl. Wohnheime)	1 351	8 650	837	1 331	2 007	2 302	1 159	517	497
<b>München insgesamt</b>	<b>1 728</b>	<b>8 802</b>	<b>947</b>	<b>1 337</b>	<b>2 018</b>	<b>2 310</b>	<b>1 166</b>	<b>525</b>	<b>499</b>

© Statistisches Amt München

**Genehmigungen nach Gebäudegröße 2016**

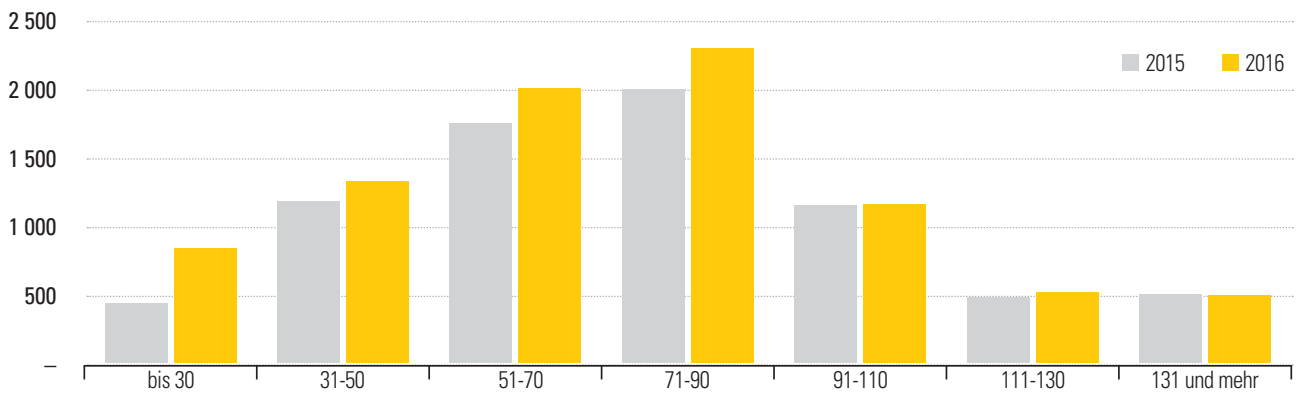
Grafik 1



© Statistisches Amt München

**Genehmigte Neubauwohnungen nach Wohnflächen in qm 2015 und 2016**

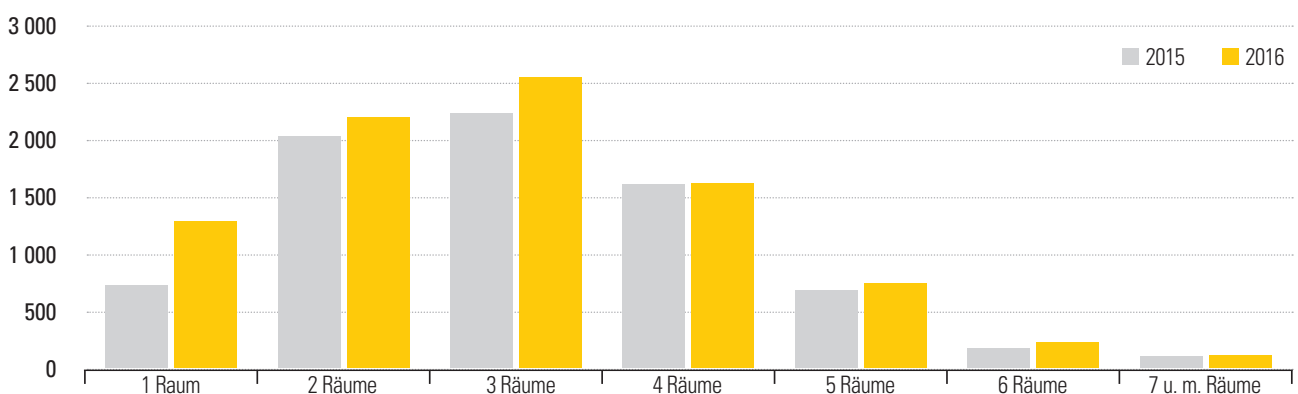
Grafik 2



© Statistisches Amt München

**Genehmigte Neubauwohnungen nach Zahl der Räume je Wohnung 2015 und 2016**

Grafik 3



© Statistisches Amt München

*Zahl der genehmigten Kleinstwohnungen nahezu verdoppelt*

Mit 73,2 Quadratmeter bleibt die durchschnittliche Wohnfläche im Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden hinter dem Vorjahreswert von 77,5 m<sup>2</sup>. Zurückzuführen ist dies auf den enormen Anstieg der genehmigten Kleinstwohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2015 fielen 432 Wohnungen in diese Größenkategorie, während es im Berichtsjahr 837 waren. Auch die folgenden Größenintervalle bis 90 m<sup>2</sup> verzeichneten jeweils gestiegene Genehmigungszahlen zwischen 150 und 300 Wohnungen. Die Verteilung bei den großen Wohnungen mit 90 m<sup>2</sup> und mehr entspricht dem Vorjahr, siehe Grafik 1.

Die in 2016 genehmigten neuen Wohngebäude weisen durchschnittlich 2,9 Räume je Wohnung auf. Im Vorjahr waren es 3,0 Räume. Die Aufteilung der Wohnungen nach Zahl der Räume gleicht der Verteilung nach den Wohnungsgrößen. Die Verdoppelung bei den Wohnungen mit einer Größe zu bis 30 m<sup>2</sup> gegenüber 2015 findet sich hier bei den Wohnungen mit einem Raum, deren Zahl von 717 auf 1 271 zugenommen hat. Wohnungen mit zwei und drei Räumen wurden etwas häufiger genehmigt als noch im Jahr 2015. Ab einer Größe von vier Räumen je Wohnung sind die Unterschiede zum Vorjahr nur noch gering, siehe Grafik 2.

In den Auswertungen zu den Wohngebäuden werden, sofern nicht anders angegeben, seit 2012 die Wohnheime inkludiert. Dies erklärt den Genehmigungszuwachs bei den Kleinstwohnungen. Im Jahr 2015 wurden vier neue Wohnheime mit 265 Wohneinheiten genehmigt, im Berichtsjahr 2016 waren es dagegen sieben neue Wohnheime mit 403 künftigen Wohnungen.

### Genehmigte Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Das Wohnungsbaugeschehen wird zwar maßgeblich durch Neubaumaßnahmen dominiert, dies ist jedoch nicht ausreichend, um die prognostizierte künftig anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen decken zu können. Aufgrund der gerade im Innenstadtbereich vorherrschenden dichten Bebauung gibt es nur noch sehr wenig Flächenpotenzial zur Schaffung von neuem Wohnraum. Die Stadt München verfolgt daher im Rahmen des Projekts PERSPEKTIVE MÜNCHEN LaSie (Langfristige Siedlungsentwicklung) eine auf verträgliche Nachverdichtung ausgerichtete Strategie. Hierzu werden Umstrukturierungsmaßnahmen und Verdichtungspotenziale ermittelt und umgesetzt um den wohnungspolitischen Herausforderungen zu begegnen. Die Bautätigkeitsstatistik lieferte hier bislang nur wenig detaillierte Informationen. Baumaßnahmen am Bestand konnten bislang nur in einer Summe ausgewiesen werden. Durch Optimierungen bei der Erfassung ist es dem Statistischen Amt der Stadt München nun möglich, die Art der Baumaßnahme weiter zu differenzieren. Künftig sind Aussagen über den Umfang von Anbauten, Aufstockungen, Erweiterungen, Umbauten, dem Ausbau von Keller- und Dachgeschossen sowie Nutzungsänderungen möglich. Damit werden wertvolle Informationen für die Steuerungsunterstützung von Politik, Stadtplanern und der Bauwirtschaft bereitgestellt.

Baumaßnahmen im Bestand sind grundsätzlich auf die Erhaltung oder Veränderung des Gebäudes ausgerichtet. In die Statistik fließen nur die genehmigungs- bzw. zustimmungsbedürftigen Maßnahmen ein, bei denen beispielsweise durch Umbauten, Erweiterungen oder Aufstockungen Wohn- oder Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Maßnahmen, die primär auf die Erhaltung der Bausubstanz ausgerichtet sind, wie bspw. Instandhaltungen oder der Modernisierung dienen, gehen nicht in die Statistik ein. Aus wirtschaftlichen Gründen werden in der Praxis i.d.R. verschiedene Maßnahmen in Kombination durchgeführt. Dachausbauten werden z.B. häufig im Rahmen einer ohnehin anstehenden Sanierung oder Modernisierung ausgeführt. Daher treten bei der Differenzierung nach Art der Baumaßnahme Überschneidungen auf, so dass die Summe der nach Kategorien unterteilten Maßnahmen nicht der Gesamtzahl der Maßnahmen entspricht.

Insgesamt wurden im Jahr 2016 in der Stadt 853 genehmigungspflichtige und statistikrelevante Baumaßnahmen registriert. Im Saldo werden dem Wohnungsmarkt dadurch künftig 858 weitere Wohnungen zugefügt. Der Nettozuwachs erscheint auf den ersten Blick gering. Interessant ist jeweils der Vergleich der Wohnungszahlen vor und nach Durchführung der Baumaßnahmen, denn nicht alle Maßnahmen schaffen gleichermaßen neue Wohnungen. Im Verhältnis zu den bereits vor der Baumaßnahme vorhandenen Wohnungen ergeben sich hier neue Einblicke.

*Die Mehrheit der genehmigten Wohnungen verfügt über drei Zimmer*

*Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gewinnen zunehmend an Bedeutung – Statistik liefert künftig differenzierte Informationen zur Art der Bautätigkeit*

*Durch genehmigte Bestandsbaumaßnahmen werden 858 Wohnungen entstehen*

<i>Anbauten</i>	<b>Anbauten</b> , von denen im vergangenen Jahr 134 genehmigt wurden, tragen kaum zur Entstehung neuer Wohnungen bei (+ 7), sondern zielen eher auf die Ausweitung der bestehenden Wohnflächen ab. Im Durchschnitt steigt die Wohnfläche von 89,5 m <sup>2</sup> auf 107,9 m <sup>2</sup> .
<i>Dachaufstockungen</i>	Bezüglich der Schaffung von neuen Wohnungen leisten <b>Dachaufstockungen</b> einen wesentlichen Beitrag zur Nachverdichtung ohne weitere Flächen in Anspruch zu nehmen. Durch 83 Baumaßnahmen, bei denen lediglich eine Aufstockung bestehender Gebäude erfolgen soll, werden 139 neue Wohnungen geschaffen. 54 weitere sollen durch Aufstockungen in Verbindung mit weiteren Baumaßnahmen entstehen.
<i>Erweiterung</i>	Maßnahmen zur <b>Erweiterung</b> bestehender Gebäude, definiert als gleichzeitige horizontale und vertikale Ausweitung, wurden nur in geringem Umfang genehmigt. Hier spielen evtl. weitere Hemmnisse wie bauordnungsrechtliche Bedingungen (z.B. Abstandsflächenregelung), die baustrukturellen Voraussetzungen (z.B. Lastreserven der tragenden Gebäudestrukturen) oder wirtschaftliche Erwägungen eine Rolle. Durch neun Erweiterungsmaßnahmen werden 16 zusätzliche Wohnungen geschaffen.
<i>Dachgeschoss-Ausbau</i>	Mit 258 Maßnahmen zählt der <b>Dachgeschoss-Ausbau</b> zu der am häufigsten beantragten Bestandsbaumaßnahme. Besonders die Dachausbauten bieten ein großes Potenzial hinsichtlich der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Gerade in älteren Wohngebäuden wird der i.d.R. nur mäßig gedämmte und wenig belichtete Raum unter dem Dach vornehmlich als Lager- und Abstellfläche verwendet. Damit auf diesen bislang nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen neuer Wohnraum entstehen kann, wird eine entsprechende Raumhöhe vorausgesetzt. Zudem sind Maßnahmen zur Wärmeisolierung vorzunehmen und durch den Einbau von Dachfenstern oder Dachgauben muss eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden. Durch die 2016 genehmigten Maßnahmen werden 200 weitere Wohnungen und 20 159 m <sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche entstehen. Weitere 226 Wohnungen werden durch Dachgeschoss-Ausbauten in Verbindung mit weiteren Baumaßnahmen entstehen.
<i>Kellergeschoss-Ausbauten</i>	Wenig Potenzial besteht bei den <b>Kellergeschoss-Ausbauten</b> . Nicht immer sind die Voraussetzungen für eine Nutzung des Kellers zu Wohnzwecken gegeben, da Räume im Untergeschoss als Lagerflächen, Heizungs- oder Hobbyräume dienen. Um Wohnraum im Souterrain zu schaffen muss neben den brandschutzrechtlichen Voraussetzungen auch für ausreichende Belichtung gesorgt werden. Häufig ist dazu ein Abgraben vor den bestehenden Lichtschächten zur Vergrößerung der Fensterflächen erforderlich. Mit acht Baumaßnahmen und drei Souterrain-Wohnungen im Saldo ist das Ergebnis dann auch recht überschaubar.
<i>Umbauten</i>	<b>Umbauten</b> finden innerhalb der bestehenden Gebäudehülle statt. Erfasst werden beispielsweise Änderungen, die sich durch die Zusammenlegung von Wohnungen ergeben. Häufig werden Umbauten in Kombination mit anderen Baumaßnahmen durchgeführt. Im Ergebnis entstehen hierdurch nur kaum Wohnungen. Für die 61 Umbaumaßnahmen ergibt sich ein negativer Wohnungssaldo von -9 bei einer gleichzeitigen Erhöhung von Wohnflächen um 4 702 m <sup>2</sup> .
<i>Nutzungsänderungen</i>	Anders sieht es bei den <b>Nutzungsänderungen</b> aus. Diese erfasst eine Änderung der ursprünglich geplanten Nutzungsbestimmung, beispielsweise wenn eine Wohnung künftig gewerblich genutzt werden soll oder umgekehrt. Die Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig, damit dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt kein Wohnraum entzogen wird. Eine ungenehmigte Zweckentfremdung kann in München mit einem Bußgeld von bis zu 50 000 Euro je Wohnung geahndet werden. Die Bautätigkeitsstatistik registrierte im vergangenen Jahr 116 Nutzungsänderungen, die im Saldo 186 zusätzliche Wohnungen schaffen. Die durchschnittliche Fläche der Wohnungen verringert sich dabei von 61,6 auf 59,6 m <sup>2</sup> . Häufig geht die geplante Nutzungsänderung mit weiteren Bau-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen einher. Hier wurden 107 weitere Maßnahmen erfasst, wodurch dem Wohnungsmarkt künftig 249 weitere Wohnungen zugeführt werden.

Welche Baumaßnahmen können in der Statistik ausgewertet werden?

Grafik 4

© Statistisches Amt München



**Ausgangszustand**  
Bestehendes Gebäude vor der Baumaßnahme



**Anbau**  
Horizontale Erweiterung durch Hinzufügen weiterer Gebäudeteile an ein bereits bestehendes Gebäude



**Aufstockung**  
Vertikale Erweiterung durch Hinzufügen eines oder mehrerer Stockwerke zu einem bestehenden Gebäude



**Erweiterung**  
Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, z.B. durch Kombination von Anbau und Aufstockung



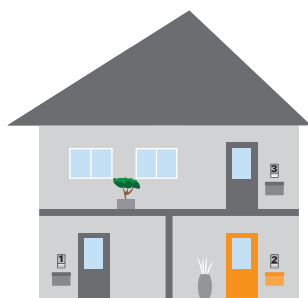
**Dachgeschoss-Ausbau**  
Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Umnutzung von Dachböden, ggf. mit Einbau von Dachflächenfenstern oder Dachgauben zur Belichtung



**Kellergeschoss-Ausbau**  
Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Umnutzung von Kellerräumen, ggf. mit Schaffung oder Vergrößerung bestehender Fensterflächen zur Belichtung



**Ausgangszustand**  
Bestehendes Gebäude vor der Baumaßnahme



**Umbau**  
Änderungen innerhalb bereits bestehender Gebäudegrenzen, z.B. Zusammenlegung von Wohnungen



**Nutzungsänderung**  
Änderung der tatsächlichen Nutzung eines bestehenden Gebäudes oder Gebäudeteilen, z.B. von Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung oder umgekehrt

**Die genehmigten Baumaßnahmen im Wohn- und Nichtwohnbau in München 2016 nach Art der Maßnahme**

Tabelle 3

Art der Baumaßnahmen	Anzahl der Maßnahmen	Wohnungen			Wohnfläche in m <sup>2</sup>		
		Saldo	vorher	nachher	Saldo	vorher	nachher
Baumaßnahmen (BM) insgesamt	853	858	4 886	5 774	74 127	334 015	408 142
darunter:							
Anbau	134	7	201	208	4 451	17 988	22 439
Anbau i.V.m. weiteren BM	80	20	160	180	5 864	13 385	19 249
darunter: Anbau + DG-Ausbau	34	8	55	63	2 340	4 832	7 172
Aufstockung	83	139	613	752	11 949	41 281	52 630
Aufstockung i.V.m. weiteren BM	35	54	72	126	4 903	5 836	10 739
Erweiterung	9	16	24	40	1 698	1 945	3 643
Erweiterung i.V.m. weiteren BM	8	5	10	15	771	877	1 648
Umbau	4		5	4	275	542	817
Umbau i.V.m. weiteren BM	57	- 8	414	406	4 427	22 248	26 675
Dachgeschoss-Ausbau (DG)	258	220	1 871	2 091	20 159	130 749	150 908
DG-Ausbau i.V.m. weiteren BM	159	226	645	871	16 357	49 773	66 130
Keller-Ausbau	8	3	41	44	162	3 147	3 309
Keller-Ausbau i.V.m. weiteren BM	19	51	55	106	3 356	4 320	7 676
Nutzungsänderung	116	186	1 051	1 237	9 002	64 721	73 723
Nutzungsänderung i.V.m. weiteren BM	107	249	705	954	18 046	42 194	60 240
darunter: Nutzungsänderung + Umbau	19	18	174	192	1 594	10 070	11 664

© Statistisches Amt München

**Baufertigstellungen**

*Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit deutlichem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr*

Auch die Zahl der Baufertigstellungen bleibt auf einem hohen Niveau. Im vergangenen Jahr wurden 1 585 neue Gebäude mit 7 448 Wohnungen in München errichtet. Durch 658 weitere Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden weitere 367 Wohnungen fertiggestellt. Mit insgesamt 7 815 Wohnungen haben die Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahreswert von 6 596 Wohnungen kräftig zugelegt (+12 %). Die fertiggestellten Wohnungen befinden sich vornehmlich in Wohngebäuden (7 638). In Nichtwohngebäuden wurden 117 Wohnungen als fertiggestellt gemeldet.

Mit einer Anzahl von 659 Gebäuden mit 710 Wohnungen waren neue Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen im Bereich des Neubaus am häufigsten vertreten. Es wurden 553 Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen errichtet. Hierin befinden sich 6 057 Wohnungen.

*Pasing-Obermenzing nimmt den Spitzenplatz bei den fertiggestellten Wohnungen ein*

Unabhängig von der Art der Bautätigkeit wurden im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing (21.) mit einer Anzahl von 722 die meisten Wohnungen fertiggestellt. Hierin sind bereits fertig erstellte Bauabschnitte im neuen Quartier rund um den Pasinger Bahnhof enthalten. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Stadtbezirke Schwabing-Freimann (12.) und Bogenhausen (13.). Hier registrierte die Statistik jeweils 610 fertiggestellte Wohnungen. In Schwabing-Freimann konnten bereits Wohnungen im Neubaugebiet am Garching Mühlenbach fertiggestellt werden. Des Weiteren wurden größere Anlagen im Bereich des Domagkparcs sowie an der Otl-Aicher-Straße errichtet. An größeren Projekten im Stadtteil Bogenhausen wurde neben einem Wohnheim an der Burgauer Straße auch eine Wohnanlage auf dem Gelände der alten Ziegelei Deck (Else-Lasker-Schüler-Straße / Marie-Luise-Kaschnitz-Straße) fertiggestellt, siehe Tabelle 4, Seite 21.

Wie auch bei den Genehmigungen waren die im Jahr 2016 fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75,4 m<sup>2</sup> etwas kleiner als 2015 (76,3 m<sup>2</sup>) bei gleichbleibender durchschnittlicher Zahl der Räume je Wohnung (3,1). Vergleicht man die Verteilung der Wohnungen nach der Zahl der Räume, zeigen sich im Vergleich zu 2015 vermehrt Fertigstellungen von Wohnungen mit einem Raum (+264) sowie drei Räumen (+419) und vier Wohnräumen (+331). Fertigstellungen von Wohnungen mit sechs und mehr Räumen bewegen sich auf dem Vorjahresniveau, siehe Grafik 5, Seite 22.

*Gleiche Raumzahl – weniger Quadratmeter*

### Die Wohnungsbaufertigstellungen in den Münchner Stadtbezirken 2016

Tabelle 4

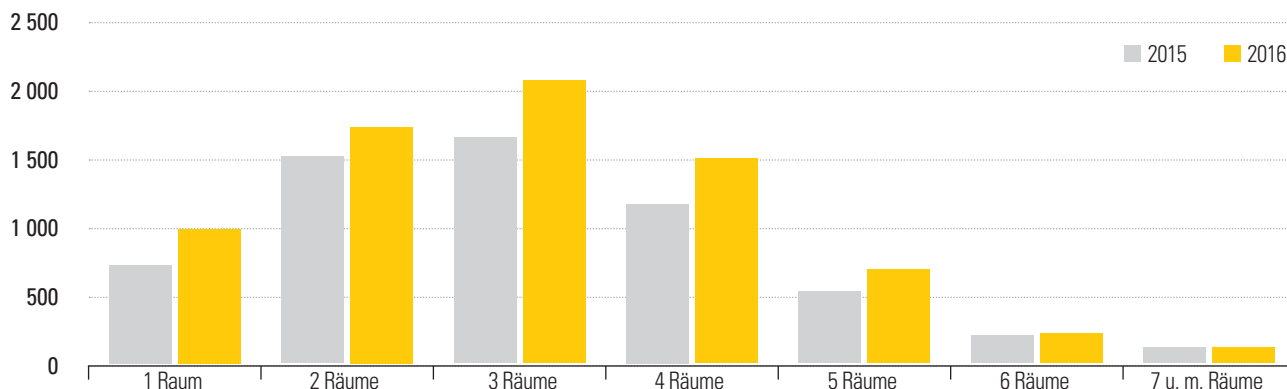
Stadtbezirk	Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup>	darunter Neubau von Wohngebäuden (einschl. Wohnheime)				
		Gebäude	Wohnungen	Durchschnittliche Wohnfläche	Durchschnittliche Zahl der Räume	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
		Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	%
Altstadt - Lehel	133	10	134	80,7	3,2	99,3
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	399	31	379	80,7	3,1	98,7
Maxvorstadt	81	5	62	74,7	2,7	100,0
Schwabing West	407	25	346	65,4	2,6	99,1
Au - Haidhausen	66	1	17	64,6	3,2	100,0
Sendling	256	17	259	72,6	2,9	99,2
Sendling - Westpark	347	44	303	70,9	2,9	93,1
Schwanthalerhöhe	10	-	-	-	-	-
Neuhausen - Nymphenburg	365	37	355	82,6	3,1	97,2
Moosach	360	35	363	60,6	2,6	96,1
Milbertshofen - Am Hart	627	36	602	47,6	2,1	97,2
Schwabing - Freimann	610	82	549	87,6	3,5	91,4
Bogenhausen	610	75	521	82,8	2,9	91,6
Berg am Laim	153	20	153	73,1	3,5	93,5
Trudering - Riem	435	167	436	89,5	3,6	69,3
Ramersdorf - Perlach	497	75	458	62,5	2,6	89,5
Obergiesing - Fasangarten	124	20	129	70,3	2,9	88,4
Untergiesing - Harlaching	87	25	89	94,4	3,5	79,8
Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	235	39	212	88,2	3,3	90,1
Hadern	155	58	138	101,1	4,2	67,4
Pasing - Obermenzing	722	144	705	80,4	3,2	89,6
Aubing - Lochhausen - Langwied	535	129	504	74,1	3,3	83,1
Allach - Untermenzing	210	69	186	86,2	3,9	73,7
Feldmoching - Hasenberg	219	59	221	75,5	3,2	81,4
Laim	172	15	157	74,3	3,0	95,5
<b>München insgesamt</b>	<b>7 815</b>	<b>1 218</b>	<b>7 278</b>	<b>75,4</b>	<b>3,1</b>	<b>90,2</b>

<sup>1)</sup> In Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden.



**Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Zahl der Räume je Wohnung 2015 und 2016**

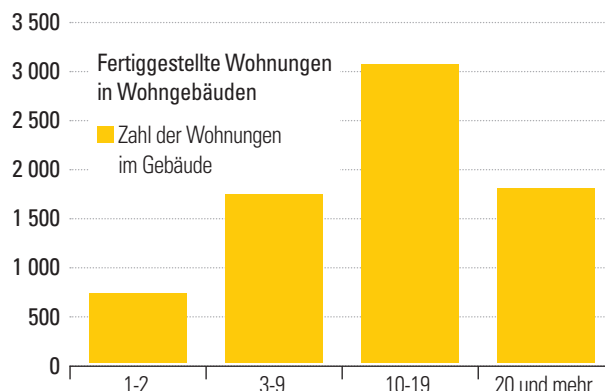
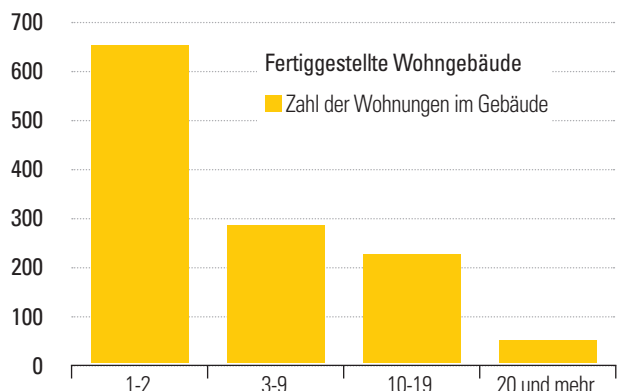
Grafik 5



© Statistisches Amt München

**Fertigstellungen nach Gebäudegröße 2016**

Grafik 6



© Statistisches Amt München

**Abbrüche**

689 Wohnungen durch Abbruch weggefallen

Im Jahr 2016 wurden deutlich weniger Wohnungsabbrüche registriert als im Vorjahr. Hieraus darf jedoch kein Trend abgeleitet werden, da aufgrund der fehlenden Meldepflichten für Abbrüche nur die Fälle in die Statistik eingehen, die bekannt sind bzw. durch Recherchen ermittelt wurden. Die Totalabgänge von Wohngebäuden belaufen sich auf 277, daneben wurden 91 Nichtwohngebäude abgebrochen. Der Wohnungsabgang belief sich auf 689 Einheiten (2015: 1 577) mit einer Wohnfläche von 38 790 m<sup>2</sup>. Nicht in allen Stadtbezirken wurden Wohnungsabgänge verzeichnet. Die meisten Abbrüche zählten die Stadtbezirke Milbertshofen-Am Hart (11.); -133 und Pasing-Obermenzing (21.) -114). Bei jeder vierten abgegangenen Wohnung im Jahr 2016 handelte es sich um eine Kleinstwohnung mit einem Raum bzw. einer Wohnfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup>. Mehrheitlich entfielen durch Abbrüche Wohnungen der Größenkategorie von 31 bis 50 m<sup>2</sup> (216), siehe Tabelle 5, Seite 23.

**Die Wohnungsabbrüche <sup>1)</sup> in den Münchner Stadtbezirken 2016**

Tabelle 5

Stadtbezirk	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnräume
Altstadt - Lehel	-	-	-	-	-
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	1	7	2	165	7
Maxvorstadt	-	1	-	-	-
Schwabing West	1	4	23	1 135	58
Au - Haidhausen	-	1	-	-	-
Sendling	-	1	-	-	-
Sendling - Westpark	13	2	19	1 319	70
Schwanthalerhöhe	-	1	-	-	-
Neuhausen - Nymphenburg	2	-	2	324	13
Moosach	15	25	57	2 088	114
Milbertshofen - Am Hart	13	2	133	4 564	245
Schwabing - Freimann	10	4	15	1 295	64
Bogenhausen	6	-	15	1 222	63
Berg am Laim	19	3	95	3 298	278
Trudering - Riem	7	1	8	573	34
Ramersdorf - Perlach	6	-	9	590	33
Obergiesing - Fasangarten	4	-	5	414	21
Untergiesing - Harlaching	15	-	23	2 292	100
Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	24	8	31	3 022	150
Hadern	26	3	42	3 148	166
Pasing - Obermenzing	44	13	114	6 534	330
Aubing - Lochhausen - Langwied	23	7	27	2 230	127
Allach - Untermenzing	21	4	26	1 900	109
Feldmoching - Hasenberg I	22	4	29	1 987	117
Laim	5	-	14	690	42
<b>München insgesamt</b>	<b>277</b>	<b>91</b>	<b>689</b>	<b>38 790</b>	<b>2 141</b>

<sup>1)</sup> Totalabgänge ohne Nutzungsänderungen.

© Statistisches Amt München

**Die Wohnungsabbrüche <sup>1)</sup> nach Zahl der Wohnräume und nach Wohnungsgrößen 2016**

Tabelle 6

Wohnungsabbrüche nach Zahl der Wohnräume							
Wohnungen insgesamt	davon mit ... Räumen						
	1	2	3	4	5	6	7 und mehr
689	172	68	221	103	51	38	36

Wohnungsabbrüche nach Größe der Wohnung							
Wohnungen insgesamt	davon mit Wohnfläche von ... bis ... m <sup>2</sup>						
	bis 30	31 - 50	51 - 70	71 - 90	91 - 110	111 - 130	131 und mehr
689	186	216	100	70	41	27	36

<sup>1)</sup> Totalabgänge ohne Nutzungsänderungen.

© Statistisches Amt München